

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice Onorario dott.ssa Rosanna Scillone, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. R.G. 4385\2018 promossa da:

[REDAZIONE] SANDRO (C.F. SCPSDR59B12I170Z), con il patrocinio dell'avv. **[REDAZIONE]**;

ATTORE

CONDOMINIO **[REDAZIONE]**, in persona del l.r.p.t.,
con il patrocinio dell'avv. **[REDAZIONE]**.

CONVENUTO

CONCLUSIONI: All'udienza dell'8 novembre 2022 le parti hanno precisato le conclusioni come in verbale.

IN FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato, il concludente conveniva in giudizio il condominio **[REDAZIONE]**, al fine di sentire dichiarare invalide e illegittime le delibere assunte dal convenuto condominio in data 22 maggio 2018, con ogni conseguenziale statuizione di legge, anche in ordine alle spese del giudizio.

Iscritta la causa a ruolo e instaurato il contraddittorio, si costituiva in giudizio il Condominio per resistere alla domanda attrice chiedendone il rigetto.

La causa, istruita documentalmente, veniva trattata in alcune udienze e poi trattenuta in decisione l'8 novembre 2022, con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.

L'attore deduceva l'invalidità della delibera condominiale del 22 maggio 2018 in relazione al fatto che il relativo verbale, notificato a mezzo pec, risultava costituito da un mero documento word modificabile privo di sottoscrizione del presidente e del segretario, di firma digitale e di attestazione di conformità, e non era stato neppure trascritto o allegato al libro dei verbali.

Tale verbale, non era stato redatto con le modalità previste dalla norma, cioè per iscritto, a mano, senza correzioni, abrasioni, spazi in bianco, trasporti a margine, in lingua italiana, e doveva essere trascritto nel registro tenuto dall'amministratore, atteso che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1136, ultimo comma, cod. civ., è atto privato, dal contenuto complesso che ha valore di mezzo di controllo e di prova e deve permettere di controllare la regolarità delle decisioni deliberate e la loro effettiva attuazione.

Secondo l'assunto dell'attore per le modalità operative relative alla sua redazione, occorre fare riferimento e mutuare, anche per analogia o estensione, le norme contenute nell'art. 46 disp. att. c.p.c., dedicato alla forma degli atti giudiziari, secondo cui: «I processi verbali e gli atti giudiziari debbono essere scritti in carattere chiaro e facilmente leggibile, in continuazione, senza spazi in bianco e senza alterazioni o abrasioni (mentre) le aggiunte, soppressioni o modificazioni eventuali debbono essere fatte in calce all'atto, con nota di richiamo senza cancellare la parte soppressa o modificata».

In alternativa al cartaceo, la redazione del verbale dell'assemblea poteva avvenire come documento informatico, purché la sua formazione fosse stata necessariamente effettuata con tramite l'utilizzo di appositi strumenti software senza restrizioni per le operazioni di selezione e copia di parti, con documento in formato PDF/A-1a o PDF/A-1b, privo di



elementi attivi, tra cui macro e campi variabili, e fosse stato sottoscritto dal presidente e dal segretario con le loro firme elettroniche, avanzate o digitali.

Il file in tal modo sottoscritto digitalmente avrebbe avuto l'efficacia della scrittura privata come il processo verbale di tipo cartaceo e sarebbe stato immodificabile.

Deduceva ed eccepiva inoltre l'illegittimità dell'impugnata delibera dell'assemblea del 22 maggio 2018 per violazione dell'art. 1136 cod. civ. in quanto non era stata riscontrata la condizione essenziale per tenere la riunione condominiale in seconda convocazione, costituita dall'inutile e negativo esperimento della prima (per completa assenza dei condomini ovvero per insufficiente partecipazione degli interessati), cui l'altra è strettamente collegata.

Evidenziava come nessun accenno venisse riportato in ordine all'indicata circostanza, nonostante sussistesse uno specifico obbligo a carico dell'amministrazione di rendere informazioni in merito, che avrebbero poi dovuto essere riprodotte nel verbale della riunione, rappresentando la descrizione di quanto è avvenuto in una determinata riunione e da esso devono risultare tutte le condizioni di validità della deliberazione, senza incertezze o dubbi, non essendo consentito fare ricorso a presunzioni per colmarne le lacune.

Attraverso il verbale infatti, vi è la narrazione dei fatti nei quali si concreta la storicità di un'azione e deve attestare o "fotografare" quanto avviene in assemblea, ed è *jus receptum*, alla stregua di consolidata giurisprudenza, che una volta convocata l'assemblea, occorre dare conto, tramite la verbalizzazione, di tutte le attività compiute - anche se non si sono perfezionate - per permettere a tutti i condomini, compresi quelli dissenzienti ed assenti, di controllare lo svolgimento del procedimento collegiale e di assumere le opportune iniziative.

Rileva questo Tribunale che la domanda attorea va accolta per le ragioni che di seguito si passa ad esplicitare.

Preliminarmente va richiamato e fatta applicazione, ai fini della decisione, del principio della c.d. ragione più liquida, affermato dalla giurisprudenza di legittimità, il quale consente al giudice della causa, ai sensi degli artt. 24 e 111 Cost., di limitare l'esame della domanda giudiziale al motivo di merito suscettibile di definire il giudizio, con piena soddisfazione del diritto fatto valere e ciò anche in presenza di questioni pregiudiziali (Cass. S.U. n. 9936/ 2014). Posto ciò ed in applicazione di tale principio, deve considerarsi assorbente ai fini della decisione la censura del vizio sollevato dalla parte attrice volto ad ottenere l'annullamento della delibera impugnata perché assunte in violazione delle maggioranze richieste dalla legge.

Ritiene il Tribunale, passando alla disamina della *res controversa*, che, ai sensi dell'art. 1136 c.c., *"L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio ed un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore [...] devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo (id est con un*



numero di voti che rappresentano la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio)”.

Nel caso in esame, come rilevasi dal verbale, non può ritenersi – come invece sostiene il convenuto condominio – che la stessa sia stata adottata in osservanza dei *quorum* – costitutivo e deliberativo – previsti dal co.3 dell’art.1136 c.c., in quanto non consta agli atti prova dello svolgimento della prima riunione, stante la mancata produzione del verbale negativo della prima convocazione, nonché la mancanza di accenni - anche impliciti - a quest’ultima nel verbale di seconda convocazione. L’amministratore *pro tempore*, invero, si è limitato a dare atto della regolare costituzione in seconda convocazione dell’assemblea riportando il dato in epigrafe al verbale.

Al riguardo occorre osservare che la seconda convocazione dell’assemblea è strettamente condizionata dall’inutile e negativo esperimento della prima, sia che ciò derivi dalla completa assenza dei condomini, sia che dipenda dall’insufficiente (per numero o quote millesimali) partecipazione degli interessati; onde ben può dirsi che la prima infruttuosa convocazione è, come tale, la condizione di legittimità della convocazione della seconda; da qui la necessità di verificare la sussistenza di detta condizione. Ma la sede propria per compiere tale verifica è l’assemblea successiva, alla cui convocazione (e, quindi, legittima costituzione) la prima è preordinata. In concreto, tanto nel caso di completa diserzione della prima convocazione, quanto nel caso di insufficiente partecipazione (per il numero degli intervenuti e per il valore delle quote condominiali), ai fini della verifica dovranno considerarsi sufficienti le informazioni verbali rese dall’amministratore che ha disposto la convocazione. Più precisamente, sarà sufficiente che nel verbale venga recepita la dichiarazione dell’amministratore che l’assemblea in prima convocazione è andata deserta oppure, più raramente, che vi hanno presenziato solo alcuni condomini (indicati nominativamente), insufficienti per numero e quote a costituire validamente l’assemblea. Il controllo circa la veridicità di tali informazioni, infatti, può essere svolto dai condomini in seconda convocazione, perché in questa sede coloro che alla prima riunione sono rimasti assenti e coloro i quali erano presenti sono in grado di contestare le informazioni e di far rilevare l’eventuale insufficienza di partecipazione. Perciò, una volta accertata la regolare convocazione dell’assemblea, l’omessa redazione del verbale che consacra la mancata riunione in prima convocazione non impedisce che si tenga l’assemblea in seconda convocazione, né la rende invalida. Ai fini della validità della costituzione e delle deliberazioni dell’assemblea costituita in seconda convocazione è da ritenere, pertanto, sufficiente che nel verbale dell’assemblea di seconda convocazione, si dia atto che in prima convocazione l’assemblea non ha potuto deliberare per mancanza del numero legale. In punto di diritto, la disposizione codicistica relativa alla costituzione dell’assemblea (art. 1136 cod. civ.) non fa alcun riferimento alle modalità di redazione di un verbale; tuttavia, l’art. 1130 cod. civ. novellato dalla Legge n. 220/2012 al n. 7 fa espresso riferimento, fra i doveri dell’amministratore p.t. – sanzionato con la revoca ai sensi dell’art. 1129 n.7 cod. civ. – a quello di “*curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee*” e, pertanto, è evidente che si deve redigere un processo verbale delle deliberazioni assembleari e delle assemblee, anche qualora queste non si costituiscono.

La Corte di Cassazione non ha, a tal proposito, un orientamento conforme. Secondo un primo indirizzo la mancanza del verbale della prima convocazione non inficia la validità dell’assemblea in seconda convocazione, né impedisce che di fatto l’assemblea si sia tenuta (cfr: Cass. 24/4/1996 n. 3862; Cass. 13/11/2009 n. 24132).



Secondo altro orientamento, cui questo Giudice ritiene di aderire, "La necessità di redigere il verbale sussiste anche quando l'assemblea condominiale non si sia costituita regolarmente ovvero non abbia deliberato" (Cass. 5014/1999). Secondo il suddetto arresto di legittimità, la redazione del verbale è necessaria anche per l'assemblea di prima convocazione non costituita in quanto l'inosservanza di tale disposizione comporta l'impugnabilità della delibera in quanto non adottata in conformità alla legge, ai sensi del comma II dell'art. 1137 c.c. e, in particolare, per la violazione del comma 7 dell'art. 1136 c.c., norma inderogabile ai sensi dell'art. 1138 comma IV c.c. Gli Ermellini, sul presupposto che la redazione del verbale costituisce una delle prescrizioni di forma, che devono essere osservate dall'assemblea al pari delle altre formalità richieste dal procedimento collegiale - avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc. - e la cui inosservanza importa l'impugnabilità della deliberazione per vizio di forma (in quanto presa non in conformità alla legge ex art. 1137 c.c.), hanno ritenuto che, una volta convocata l'assemblea occorre dare conto, tramite la verbalizzazione, di tutte le attività compiute - anche se non si sono perfezionate - per permettere a tutti i condomini, compresi quelli dissenzienti ed assenti, di controllare lo svolgimento del procedimento collegiale e di assumere le opportune iniziative. In pratica, stante che la redazione del verbale raffigura un momento necessario del procedimento collegiale, ed atteso che la mancata o l'irregolare redazione raffigura uno dei vizi di forma, che legittima l'impugnazione, ne consegue che, alla predetta verbalizzazione, deve procedersi sempre, anche quando l'assemblea non si sia regolarmente costituita o non abbia deliberato, trovando ciò conferma, attualmente, nella nuova versione dell'art. 1130, n.7, c.c. che, all'interno del registro dei verbali delle assemblee, prescrive che siano annotate, altresì, le eventuali mancate costituzioni. Pure in quest'ultimo caso, infatti, sussiste la necessità di dare conto delle attività afferenti alla vita del collegio e di consentire il controllo di ogni fase procedimentale: convocata l'assemblea, si rende necessario documentare tutte le attività che si sono svolte nella riunione condominiale, comprese quelle che non si sono perfezionate; invero, i condomini - come hanno interesse ad impugnare una deliberazione approvata a conclusione di un procedimento viziato - potrebbero avere interesse a denunciare ed a far accertare l'irregolarità dell'interruzione di un procedimento, che invece era valido e che doveva portarsi a compimento. Pertanto, atteso che la consacrazione delle operazioni collegiali in un verbale assembleare è ritenuta indispensabile alle sentite esigenze di certezza e trasparenza dell'organizzazione condominiale, deve essere redatto sempre il predetto verbale anche quando l'organo gestorio non perfeziona alcun deliberato, conseguendone che le risultanze e le discussioni emerse in seno all'assemblea devono obbligatoriamente essere relazionate per iscritto anche qualora non racchiudano o non concretizzino statuizioni decisorie. Dunque, il processo verbale che non è preceduto né da un verbale di assemblea di prima convocazione, né tantomeno contiene un riferimento all'assemblea di prima convocazione andata deserta, è annullabile perché contrario ad una norma di legge inderogabile (cfr.: SS.UU. n. 4806 del 07.03.2005).

Pertanto, sebbene non sia necessario che dell'avvenuto esperimento della prima convocazione sia redatto un verbale negativo (con la conseguenza che una volta accertata la regolare convocazione dell'assemblea, l'omessa redazione del verbale che consacra la mancata riunione dell'assemblea in prima convocazione non impedisce che si tenga l'assemblea in seconda convocazione, né la rende invalida; cfr Cass. Cassazione civile sez. VI, 24/10/2014, n. 22685), è viceversa necessario che di tale attività sia dato atto nella



delibera assunta dall'assemblea in seconda convocazione e, peraltro, nelle forme di cui all'art. 1136 ult. co c.c. (senza che del contenuto della discussione avvenuta possa darsene prova orale).

Va, pertanto accolta la domanda attorea e dichiarate invalide le delibere assunte dal condominio convenuto in data 22 maggio 2018.

In virtù del principio della soccombenza, il Condominio convenuto va condannato al pagamento delle spese processuali sostenute da parte attrice nella misura indicata in dispositivo (calcolata sulla base delle tariffe di cui al DM 55/2014, ai sensi dell'art.28 del medesimo decreto).

P.Q.M.

Il Tribunale di Catanzaro, definitivamente pronunciando sul giudizio in epigrafe emarginato, ogni contraria istanza respinta, così provvede:

annulla la delibera assembleare del 22 maggio 2018 adottata dal Condominio ██████████

██████████ in Catanzaro;

condanna il suddetto Condominio al pagamento delle spese processuali sostenute da parte attrice, che liquida nella complessiva somma di € 4.000,00, di cui € 500,00 spese ed € 3.500,00 per compensi di avvocato, oltre rimborso forfetario al 15%, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Catanzaro il 25 settembre 2023

Il Giudice Onorario
dott.ssa Rosanna Scillone

